

Comisión nº 10, Derecho Notarial: “Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados”

## **SEGUNDAS Y ULTERIORES COPIAS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS Y REPOSICIÓN DE TÍTULOS**

**Autor:** CALIRI, José Luis \*

### **A) Segundas y ulteriores copias**

#### **I. El Código Civil y Comercial y los antecedentes legislativos, doctrinarios y jurisprudenciales del actual texto**

El Código Civil y Comercial de la Nación dedica el art. 308 a la expedición de copias de la escritura pública, utilizando los vocablos “copia” y “testimonio” como sinónimos (al igual que lo hace en los arts. 289 y 299)<sup>1</sup>.

En el Código derogado, la temática estaba reglada en los artículos 1.007 y 1.008, que conforme la mayoría de la doctrina y jurisprudencia nacionales, debían interpretarse conjuntamente.

Se compartía la doctrina que hacía extensivo el deber de dar copia de la escritura pública no sólo cuando ésta se hubiese “perdido” (tal como exigía el derogado art. 1007), sino también cuando se había destruido, sustraído (por robo o hurto) o se encontraba en mal estado de conservación<sup>2</sup>. Parece interesante

---

\* Auxiliar, Universidad de Mendoza. Con el aval de la Dra. Alicia PUERTA de CHACÓN; profesora Titular Universidad Nacional de Cuyo y Universidad de Mendoza.

<sup>1</sup> En lo que interesa aquí, dice el artículo: “...*Si alguna de las partes solicita nueva copia, el escribano debe entregarla, excepto que la escritura contenga la constancia de alguna obligación pendiente de dar o hacer, a cargo de otra de las partes. En este caso, se debe requerir la acreditación en instrumento público de la extinción de la obligación, la conformidad del acreedor o autorización judicial, que debe tramitar con citación de las partes del acto jurídico*”.

<sup>2</sup> Ver SAUCEDO, Ricardo J., “Expedición de copias” en *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario Directora Cristina N. Armella Tomo I*, Buenos Aires, AdHoc, 1998, pág. 778 dice: “... situaciones todas que operan como justificativo para tal proceder, aunque el interesado no deba comprobarlos ante el notario, siendo en principio suficiente su sola manifestación”. También CARMINIO CASTAGNO, José Carlos, *Teoría General del acto notarial y otros estudios*, Entre Ríos, Edición del autor, 2005, pág. 309, consideraba que el término “perdido” utilizado en el viejo artículo 1007 debía ser interpretado en sentido amplio. Concordantemente, la CNCiv. Sala I, en autos “Molina, Miguel A c/ Vai, Viviana I.” del 3/3/98, LL 1998- F, pág. 543 y DJ 1999-1, pág. 951, cita online:

comentar que hay otras causales posibles que tornan viable la facción de segunda o ulterior copia: por ejemplo, cuando uno de los condóminos retiene para sí el único ejemplar expedido para la parte compradora, negando su facilitación al otro condómino e impidiéndole así el ejercicio de los derechos que dicha titularidad real le confiere<sup>3</sup>, o cuando es necesario proceder a la reposición del título.

Estando vigente el anterior Código, era ampliamente mayoritaria la doctrina que sostenía que la segunda parte del artículo 1007 CC debía aplicarse en tanto las obligaciones de dar o hacer constantes en la escritura perdida estuvieran *pendientes de cumplimiento*, aunque dicho recaudo no fuera previsto literalmente la norma. Tal era la opinión de Falbo<sup>4</sup>, Blanch<sup>5</sup>, Orelle<sup>6</sup>, Carminio Castagno<sup>7</sup>, Giralt Font<sup>8</sup>, Lamber<sup>9</sup> y Saucedo<sup>10</sup>, por citar algunos autores. De modo que, de acuerdo a la doctrina autoral imperante, podía esquematizarse el deber de expedir segundas o ulteriores copias del notario o quien tuviere a su cargo el archivo del protocolo<sup>11</sup> de la siguiente manera:

---

AR/JUR/2380/1998 dijo: “La segunda copia de escritura pública se expide para el interesado en el instrumento notarial, por causa de pérdida, extravío, sustracción o mal estado de la primera”. Para más, la DTR 5/1975 de la provincia de Buenos Aires, establece en su art. 1: “Toda vez que se ruegue la colocación de ‘nota de inscripción’ en testimonios expedidos con motivo del deterioro o pérdida de legibilidad de aquellos que oportunamente fueron inscriptos...”; es decir, dicha norma estaba ya reconociendo la posibilidad de expedir segundo o ulterior testimonio por causales diversas a la “pérdida”.

<sup>3</sup> Un dictamen de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires resolvió que no hay inconveniente en extender los efectos de la disposición del art. 1007 del CC a otros supuestos, precisamente a uno como el planteado en la consulta; aconsejando, a los efectos de cubrir la responsabilidad del notario interviniente, que el pedido sea hecho por escrito por el requirente, explicando el fundamento del mismo. Dictamen de los notarios MARTINELLI, Silvia, FERNANDEZ ROUYET, Romelio y DUMON, Jorge. Ver *Revista Notarial* número 914, año 1993, pág. 207 y 208

<sup>4</sup> FALBO, Miguel Norberto, “Segundas copias”, en *Revista del Notariado* número 732, noviembre-diciembre de 1973, pág. 2521 a 2524.

<sup>5</sup> BLANCH, Guillermo J., “Segundas copias de escrituras públicas”, en *Revista del Notariado* número 712, julio-agosto de 1970, pág. 973 y siguientes.

<sup>6</sup> ORELLE, José M., *Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado Director: Belluscio Coordinador: Zannoni Tomo 4*, comentario a los artículos 1007 y 1008, Buenos Aires, Astrea, 2001, pág. 638.

<sup>7</sup> CARMINIO CASTAGNO, José Carlos, op. cit. nota 2, pág. 290.

<sup>8</sup> GIRALT FONT, Jaime, “Expedición de segundas copias, en *Revista Notarial* número 947, enero-abril de 2004, pág. 179.

<sup>9</sup> Ver LAMBER, Rubén A., “Supuestos especiales de expedición y registración de segundas o ulteriores copias”, en ETCHEGARAY, Natalio Pedro y otros, *Revista Notarial* número 961, enero-abril de 2009, pág. 217 o en *Revista del Notariado* número 895, s/d, pág. 27 y siguientes, expuesto en el 56° Seminario Teórico-Práctico “Laureano Arturo Moreira”, organizado por la Academia Nacional del Notariado los días 13 y 14 de noviembre de 2008.

<sup>10</sup> SAUCEDO, Ricardo Javier, op. cit. nota 2, pág. 779 y 780.

<sup>11</sup> Por ejemplo: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Dirección de Archivo de Protocolos), en caso de escrituras radicadas en dicha jurisdicción. Conforme la CNCiv. Sala A en autos “Lana, Plácido y otra”, del 23/12/74, ED 61, pág. 428, cuando el protocolo se hallare allí archivado, corresponde que el interesado ocurra directamente ante dicha institución para solicitar segundo testimonio de escritura pública. En el caso de la provincia de Mendoza, la ley notarial 3058, en su art. 68 prescribe: “El notario autorizante, su adscripto o sucesor, pueden expedir copias autorizadas aunque el protocolo no se halle bajo su guardia salvo las excepciones establecidas en el art. 1.007 del Código Civil. Podrá también expedirlas respecto de un documento matriz pasado ante otro notario”.

- a- si la matriz *no contenía* obligación de dar o hacer, el notario debía expedir el segundo testimonio a requerimiento de parte interesada y legitimada sin más trámite<sup>12</sup>;
- b- si la matriz *contenía* obligación de dar o hacer, el escribano debía en principio requerir la autorización judicial para la expedición de la segunda copia, salvo – en cuyo caso se procedía a expedir la segunda o ulterior copia sin intervención judicial – : 1) que las obligaciones constantes en el documento se hallasen **cumplidas** y pudiera acreditarse tal circunstancia (por ejemplo: cancelación de hipoteca mediante informe registral, exhibición de pagarés, recibos indubitados, etc), 2) que las obligaciones emanadas del documento estuvieran **extinguidas por causales diversas al cumplimiento**, por ejemplo prescripción liberatoria – excepto, en este caso, que la obligación estuviera garantizada con hipoteca<sup>13</sup> –, 3) si existiendo obligaciones de dar o hacer pendientes de cumplimiento, hubiere **acuerdo entre las partes** en punto a la expedición de la segunda o ulterior copia (y dicha conformidad pudiese acreditarse).

En este punto, conviene resaltar que es prudente el criterio sentado por Marcovecchio referido a que las obligaciones de dar o hacer aludidas en el art. 1007 CC, y también el nuevo 308 CCCN, *deben surgir de la misma escritura cuya segunda o ulterior copia se solicita*<sup>14</sup>.

Finalmente, desde una dimensión axiológica, interesa indagar la *ratio legis* de las normas que regulan la expedición de segundas o ulteriores copias de las escrituras públicas. Carminio Castagno, rastreando las fuentes tenidas en cuenta por Vélez Sarsfield para la redacción de los artículos 1007 y 1008,

---

<sup>12</sup> Es interesante la sentencia de la CNCiv. Sala C, “Vanelli, Damián G. y otros c/ Lo Giudice, Domingo” del 22/3/1984, LL 1984-C, pág. 382, cita online: AR/JUR/163/1984 en tanto señala: “Si el dominio en cuestión no reconoce obligaciones de dar o hacer y sólo está afectado por embargos, para la expedición de un segundo testimonio de la escritura pública no procede la citación previa de los acreedores y juez embargantes, pues no se trata del supuesto del art. 1007 Cód. Civil”

<sup>13</sup> Porque, como bien acota LAMBER, Rubén A., op. cit. nota 9, pág. 219, “Si alguien pretende suspender o interrumpir la prescripción antes de cumplirse el plazo liberatorio, es evidente que debe ser diligente en su accionar y publicitar su pretensión, sea por anotación de la litis en el dominio o por notificación que hiciere de la misma para que se toma al margen de la escritura cuya copia pudiera pedirse. La única excepción a esta conducta, podría darse ante la hipoteca, por el hecho que tiene una regulación especial, con publicidad por veinte años, y estaría amparada por esas circunstancias, aún frente a la prescripción de la obligación garantizada (10 años), por el amparo que le da la publicidad de la garantía hipotecaria”. Entonces, si la obligación emanada del documento goza de garantía hipotecaria, debe darse intervención judicial hasta cumplidos los 20 años de la inscripción del gravamen (caducidad del asiento de hipoteca); no renovándose la inscripción registral, caduco el asiento, puede expedirse segunda o ulterior copia sin autorización judicial, siempre que no hubiere acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario. También GIRALT FONT, Jaime, op. cit. nota 8, pág. 179, quien escribe: “En el caso de una escritura de hace veinticinco años cuya segunda copia se solicita, que contiene una obligación de dar o de hacer, aun garantizada por hipoteca, no parece acreditada su cancelación por el hecho de que los efectos de la inscripción de la hipoteca hayan caducado (art. 3151 CC), y que el plazo de la prescripción previsto en el art. 4023 se encuentre holgadamente cumplido, porque ello no impide que la misma se encuentre interrumpida y la obligación permanezca vigente, razón por la que resulta necesario, en tal caso, requerir la copia mediante el procedimiento judicial regulado en el art. 1008 del Código Civil”.

<sup>14</sup> Ver ETCHEGARAY, Natalio Pedro y otros, op. cit. nota 9, pág. 222. Dice MARCOVECCHIO, Carlos: “La expresión ‘obligación pendiente’ se refiere a aquella que surge de la misma escritura cuya segunda o ulterior copia se solicita. No se aplica si se contrajeron obligaciones simultáneamente por otra escritura, en el mismo u otro Registro Notarial, o con posterioridad”.

a través de sus notas, llegó a la conclusión de que el codificador se basó en la legislación de las Partidas. Realizando una interpretación histórica de los artículos mencionados, señalaba que la razón para exigir la autorización judicial previa a la expedición de la nueva copia se daba sólo en los supuestos en que pudiese seguirse para el deudor un “grave daño”: soportar el nuevo cumplimiento de la obligación emergente del acto jurídico instrumentado<sup>15</sup>. Por ello es que, el derogado art. 1008 exigía la previa citación de los sujetos pasivos de la obligación, a los fines de que pudieran oponerse – ofreciendo y rindiendo prueba – a la expedición de la segunda o ulterior copia. Disentía la doctrina en relación a si el grave daño que se intentaba evitar con la expedición de una nueva copia debía materializarse en una pretensión triunfante del acreedor (opinión de Carminio Castagno), o bien bastaba que dicha pretensión fuese meramente “posible” para que el notario negare la expedición de la segunda copia y en consecuencia el requirente debiese acudir a la vía judicial (opinión de Blanch)<sup>16</sup>. Es razonable la postura de Blanch; por tanto, luce acertado interpretar la norma del artículo 308 CCCN en el sentido de que, mediante acuerdo entre deudor y acreedor o sin mediar acuerdo, con el sólo pedido del deudor, se requiera una segunda o ulterior copia de la escritura directamente al notario sin dar intervención judicial, pues el interés protegido por la norma es únicamente el del sujeto obligado.

## **II- Segundas o ulteriores copias en el Código Civil y Comercial de la Nación**

Algunas observaciones merece la norma sentada en el artículo 308, aunque desde ya, se coincide con Orelle cuando afirma que: “El Código Civil y Comercial, con mayor precisión técnico procedimental, ha flexibilizado las exigencias”<sup>17</sup>.

En primer lugar, recoge la interpretación mayoritaria, al no exigir la “pérdida” como requisito para la expedición de la nueva copia<sup>18</sup> (la norma no habla de “segunda o ulterior”).

---

<sup>15</sup> Dicha situación se daría, en opinión del autor consultado, únicamente en el caso en que las partes acordaran que la correspondiente copia en poder del obligado, constituirá el necesario y suficiente recibo. Cita como ejemplo: escritura de reconocimiento de deuda, con la expresa constancia de que sólo será satisfecha a la exhibición de la pertinente copia y contra entrega de ella. CAMINIO CASTAGNO, José Carlos, op. cit. nota 3, pág. 315.

<sup>16</sup> CARMINIO CASTAGNO, José Carlos, op. cit. nota 2, págs. 293 y 294: “... Consideramos que la prohibición de expedir segundos testimonios, tal cual está concebida en el artículo 1007, y el consiguiente procedimiento judicial previsto en el artículo 1008 de nuestro Código Civil, conforman institutos pasibles de una interpretación correctora, inspirada en la legislación alfonsina que le sirve de antecedente. ¿Cuál es el fundamento subyacente? Evitar ‘perjuicios’ a la otra parte. Pero por tal debemos entender no una simple pretensión, sino una pretensión triunfante, aquella que logra un nuevo cumplimiento de la obligación de ‘dar’ o ‘hacer’”. BLANCH, Guillermo J., op. cit. nota 5, pág. 973 y sgtes. expresa: “La respuesta, entonces, al porqué de esta protección que podría reputarse a primera vista como exagerada, o superabundante, debemos hacerla fincar en que – no obstante ser eficaz el remedio legal de que, a la postre, dispone el deudor – la ley desea evitarle las molestias o inconvenientes que el injustificado reclamo le ocasionaría de todos modos”.

<sup>17</sup> ORELLE, José M., *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Tratado Exegético Director: Alterini, Jorge H. – Coordinador: Alterini, Ignacio E. Tomo II*, Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 555.

La segunda observación es que – tomando partido por las opiniones jurisprudenciales y doctrinarias ampliamente mayoritarias – expresamente alude a la *pendencia* de las obligaciones de dar o hacer constantes en la escritura para que proceda la intervención judicial en el trámite de expedición de nueva copia; o bien, para evitar esa vía y las consecuentes dilaciones y gastos que ocasiona, el acuerdo del acreedor para la expedición de nuevo testimonio o la prueba por instrumento público de la extinción de la obligación contenida en la escritura.

Relacionado con lo anterior, es criticable la necesidad de justificar por *instrumento público*<sup>19</sup> la extinción de la obligación instrumentada en la escritura cuya copia se pide para evitar tener que acudir a la vía judicial.

Puede darse el caso de que la escritura contemple la emisión de un pagaré u otro título circulatorio (instrumento privado), debidamente identificado y relacionado en el documento notarial, cuya presentación por parte del deudor o sus sucesores haría indubitable la extinción de la obligación. Podría ocurrir también que la obligación de dar o hacer se halle manifiestamente extinguida por prescripción<sup>20</sup>, y ello surja evidente por el lapso de tiempo transcurrido desde la fecha de la escritura. No obstante, atendiendo a la letra del artículo, en ambos casos no quedaría más remedio a los efectos de expedir un segundo o ulterior testimonio de la escritura, que pedir autorización judicial o el acuerdo de partes (que muchas circunstancias, por el transcurso del tiempo, o la dificultad de hallar al acreedor o sus sucesores puede ser imposible de obtener) pues la norma del art. 308 no parece dar cabida a que el requirente alegue frente al notario dichas causales de extinción de la obligación para obviar el trámite judicial. Tal como se apuntó en el apartado anterior, lo mismo vale cuando transcurridos más de treinta y cinco años desde su inscripción, resulte patente la caducidad registral del asiento de hipoteca (art. 2210 CCCN).

En este punto del desarrollo temático, se impone hacer una seria crítica al texto definitivo del artículo 308 del Código Civil y Comercial. Ni el Anteproyecto elaborado por la Comisión designada por el decreto del PEN 191/2011, ni el Proyecto del Poder Ejecutivo Nacional contemplaban la posibilidad de obviar el trámite judicial cuando hubiere de acuerdo de ambas o alguna de las partes del acto. Tampoco el antecedente de la norma (Proyecto de 1998) preveía tal solución<sup>21</sup>. Fue el Poder Legislativo el que agregó

---

<sup>18</sup> No se coincide con HERSALIS, Marcelo J. *Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado* Director: Bueres, Alberto J. I, Buenos Aires, Hammurabi, 2015, pág. 266, quien aún parece opinar que la única causal posible que habilita el requerimiento de segunda o ulterior copia de la escritura pública es la pérdida.

<sup>19</sup> No obstante, COSOLA, Sebastián J., *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* Directores: Rivera, Julio C. y Medina, Graciela – Coordinador: Esper, Mariano Tomo I, Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 711, parece interpretar que la norma se ha querido referir a “instrumentos auténticos”. Aun así, ello no cambia en lo sustancial la crítica formulada al artículo.

<sup>20</sup> Máxime cuando el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación acorta notablemente los plazos de prescripción liberatoria: artículos 2560 y siguientes.

<sup>21</sup> El artículo 285 2º párrafo del Proyecto del año 1998 decía: “Si alguna de las partes solicita nuevo testimonio, el escribano debe entregarlo, salvo que la escritura contenga la constancia de alguna obligación pendiente de dar o

al texto, como una excepción al procedimiento judicial, “la conformidad del acreedor”. El añadido luce por demás estéril. Ya se aseveró que la razón que animaba al codificador de 1871 a ser muy restrictivo en cuanto a los recaudos a observar para expedir segundas o ulteriores copias, era la protección del deudor de la relación jurídica contenida en la escritura pública, que podía ver burlada su buena fe y sufrir doubles reclamos por parte de su acreedor o un sucesor de éste a través de la expedición de múltiples testimonios del documento notarial. El texto debió exigir la conformidad del *deudor*, el mayor interesado en evitar la circulación indiscriminada de títulos que lo exponen a una pretensión de la contraparte (sobre todo en casos de obligaciones con pluralidad activa de sujetos). Por otro lado, pesar de que se hizo notar que en muchas situaciones el acuerdo de partes que permite obviar el trámite judicial para expedir el segundo testimonio de la escritura pública sea, en más de una ocasión dificultoso de lograr, puede en casos sencillos ser muy útil – por abaratar costos y reducir tiempo – para obtener una segunda o ulterior copia de la escritura, de modo que es de esperar que el texto del nuevo artículo 308 sea interpretado judicialmente conforme la *ratio legis* que funda el dispositivo<sup>22</sup>.

En esta línea de argumentación, teniendo en cuenta los antecedentes jurisprudenciales y doctrinarios reseñados cabe remitirse a los arts. 1 y 2 CCCN para fundamentar la posición interpretativa propuesta. La finalidad de la norma conduce a concluir que se requiere la conformidad de quien puede verse perjudicado por la expedición de nuevos testimonios de la escritura, que no es otro que el deudor de la prestación de dar o hacer pendiente de cumplimiento.

Por otra parte, no deben perderse de vista los dispositivos de los arts. 9, 10, 729 y 731 CCCN. De modo que el acreedor de una obligación de dar o de hacer que solicita una ulterior copia y con ello coloca al deudor frente a la posibilidad de enfrentar más de un reclamo por cumplimiento, obra contrariando el deber de cuidado y previsión que debe orientar sus actos, además de violentar el principio cardinal de la buena fe objetiva. Para más, atenerse literalmente a la norma del artículo 308, puede significar convalidar el abuso del derecho por parte del acreedor, puesto que quien soporta el riesgo de la circulación indiscriminada de los testimonios notariales es el deudor (obviado por la norma que se critica). La interpretación armónica de estos artículos junto con la última parte del 731, debe llevar a concluir que el notario o el responsable del archivo notarial puede expedir segunda o ulterior copia de la escritura pública con el sólo pedido del deudor; pero debe abstenerse de ello si es únicamente el acreedor quien solicita el nuevo testimonio, por los peligros que ello puede acarrear para la seguridad jurídica del tráfico.

---

hacer, a cargo de otra de las partes. En este caso, se debe requerir la acreditación en instrumento público de la extinción de la obligación o autorización judicial, que debe tramitar con citación de las partes del acto jurídico”

<sup>22</sup> Sin embargo, autores como CASABÉ, Eleonora, *Incidencias del Código Civil y Comercial de la Nación – Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario Volumen 12*, Buenos Aires, Hammurabi, 2015, pág. 85, parece concordar con la solución del texto sancionado, cuando escribe: “Sabido es que la intervención judicial, a más de lentificar el procedimiento, implica la citación del acreedor, de modo que, si obtenida su conformidad extraoficialmente se gana en tiempo y costos, es bienvenida la inclusión de esta modalidad que, a partir de ahora, va a regir en toda la República”.

Sin perjuicio de lo apuntado, se recomienda de *lege ferenda*, una modificación de la citada regla, que aluda a la conformidad del deudor y no a la del acreedor, porque, en puridad, ninguna intervención debiera dársele al acreedor de la obligación pendiente en el trámite extrajudicial de expedición de segunda o ulterior copia de la escritura<sup>23</sup>.

En otro orden de ideas, llama la atención que el artículo mantenga el recaudo procesal de la citación de las partes intervinientes en el acto cuya copia se requiere. Ya Ph Webster<sup>24</sup> había puesto de resalto la innecesariedad de dicha citación, pues como señalaba el autor mencionado, no hay fundamento jurídico q justifique esa intervención: en caso de diferencias entre la matriz y la copia, prevalecerá siempre lo contenido en la escritura matriz (art. 299 CCCN); por otro lado, la finalidad de la citación de las partes nunca podrá ser la de confrontar las copias ni dar mayores seguridades al acto, en tanto el escribano que las expide es un profesional del Derecho a cargo de una función pública y por ello gozan de la misma fe pública y plena fuerza probatoria las primeras copias como las segundas o ulteriores.

¿Cuál sería el efecto jurídico de la expedición de copias sin intervención judicial, cuando ello correspondía por las circunstancias del caso? Es compartible la opinión de Blanch<sup>25</sup>, quien sostiene que se estaría frente a un acto nulo de nulidad relativa, pues el motivo tenido en mira por la ley al exigir las formalidades analizadas responde a tutelar el interés particular del obligado y no a atiende a razones de orden público<sup>26</sup>.

Resulta pertinente también hacer mención a las normas registrales que se refieren a la expedición de segunda o ulterior copia de las escrituras públicas, aplicables sea que la rogatoria provenga del notario interviniente o bien luego del trámite judicial cuando fuere el caso. En principio conviene remitir al art. 28 de la LRI, el cual establece que, "... Quien expida o disponga se expida segundo o ulterior testimonio de un documento ya registrado, deberá solicitar al Registro ponga nota de la inscripción que había correspondido al original. El Registro hará constar en las inscripciones o anotaciones pertinentes, la existencia de los testimonios que le fueren presentados"<sup>27</sup>. De lo cual surge que debe estar perfectamente

---

<sup>23</sup> Aun así, parece preferible el texto del art. 1 de la DTR 1/95 del Registro Inmobiliario de la Capital Federal que reza: "Cuando se solicite la toma de razón de segundas o ulteriores copias de escrituras públicas en las que resulten obligaciones de dar o hacer a favor de persona determinada, será procedente la toma de razón de los mismos, cuando en el documento, en la parte pertinente a las constancias de su expedición y que suscribe el notario o archivero responsable, conste que ha sido expedido teniendo el funcionario autorizante conformidad expresa precisamente *de quien resulte titular de esas obligaciones*, según los procedimientos que en cada jurisdicción fijen las autoridades respectivas". El resaltado es del autor de la presente ponencia.

<sup>24</sup> PH. WEBSTER, "Inutilidad del art. 1008 del Código Civil y de la citación judicial", en *Revista del Notariado* número 38, pág. 35, cita online: AR/DOC/6761/2011

<sup>25</sup> BLANCH, Guillermo J., op. cit, nota 5, pág. 973 y sgtes.

<sup>26</sup> En contra, Cam.Apel.Civ.yCom.Rosario, Sala II, "Espulgas, Ricardo J. c/ Milano Soc. en Com. por Accs", del 16/8/1.966, LL 124, pág. 1048, citado por SAUCEDO, Ricardo J. op. cit. nota 4, pág. 783.

<sup>27</sup> Se transcribe en lo pertinente el texto del artículo, pues se impone notar su llamativa imprecisión terminológica, que radica en la utilización del vocablo "original", cuando es sabido que lo que ingresa por primera vez al Registro Inmobiliario a los efectos de su toma de razón no es la escritura matriz (original), sino la primera copia de ella.

correlacionada la publicidad registral con la cartular en punto a que ambas deben reflejar coincidentemente el número de copias de la misma escritura que han sido expedidas, a los efectos de resguardar la seguridad jurídica en el tráfico.

Algunas jurisdicciones – casos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por aplicación del art. 778 CPCN, y de la provincia de Buenos Aires (art. 816 CPCBA) – exigen que previo a la expedición de segunda o ulterior copia de una escritura pública, se pida informe<sup>28</sup> al Registro Inmobiliario acerca de la inscripción del título y estado del dominio<sup>29</sup>. En puridad, dicha normativa sólo es aplicable cuando mediere intervención judicial, mas no cuando la solicitud tenga origen notarial<sup>30</sup>. La provincia de Mendoza no contiene una normativa similar a la mencionada, ni en su ley procesal, ni en su ley registral inmobiliaria, ni tampoco en las disposiciones técnico registrales que regulan la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz<sup>31</sup>. No obstante lo dicho, se impone una reflexión al respecto, pues las voces que sostienen que siempre debe solicitarse informe de dominio antes de proceder a la expedición de segundas o ulteriores copias son muy respetables en doctrina (Falbo, Pelosi, Silva Montyn, Villalba Welsh, Ferrari Ceretti, etc). Es de toda lógica razonar que dicho requisito nunca debe serle exigido al notario por cuanto: a) sólo está previsto por las leyes procesales, al regular el trámite *judicial* de expedición de copias; b) el Registro Inmobiliario no siempre refleja fielmente la realidad extrarregistral, es más, son muchísimos los casos en que ésta difiere de la registrada y, en tales circunstancias, debe primar la realidad extrarregistral, debiéndose entonces atenerse a lo que surge de la publicidad cartular (escritura cuya copia se pide, escritura de cancelación del gravamen hipotecario, etc); c) de acuerdo al principio de inscripción que impera en nuestro Registro Inmobiliario (art. 12 LRI<sup>32</sup>), los asientos registrales pueden no contener toda la información que el notario requiere para saber si hay obligaciones pendientes de cumplimiento o no, por ejemplo: si la obligación ha sido aplazada, cuándo operan los vencimientos de la/s cuota/s pactada/s – fechas a partir de las cuales deben contarse los plazos para la prescripción liberatoria – o, siguiendo con las obligaciones modales, el caso de una sujeta a condición suspensiva o resolutoria que, a la fecha de solicitud de la segunda o ulterior copia sea cierto que

---

<sup>28</sup> Tanto el art. 778 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación como el art. 816 del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Buenos Aires aluden a “certificado” del Registro. Pero la doctrina ha interpretado que debe entenderse “informe” (del art. 27 LRI), pues el certificado procede únicamente cuando se va a otorgar un acto que produzca una mutación jurídico-real. Ver FALBO, Miguel N., op. cit. nota 7, pág. 2522

<sup>29</sup> La misma exigencia rige para las provincias de Chaco (art. 781 CPCChaco), Corrientes (art. 778 CPCCorrientes), La Pampa (art. 755 CPCLPam), Neuquén (art. 805 CPCNeuquén), Santiago del Estero (art. 795 CPCStgoEsteros) y Tucumán (art. 592 CPCTuc).

<sup>30</sup> Ver VENTURA, Gabriel, “Algunos problemas vinculados a los testimonios y copias de las escrituras” en *Revista Notarial* del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba número 73, primer semestre de 1997, pág. 63, dice: “Hay quienes exigen un informe registral para acreditar la situación del inmueble en cuanto a gravámenes y estado dominial. Pero, en rigor de verdad, sólo será exigible por parte de los jueces, en el orden nacional...”. En contra: FALBO, Miguel N., op. cit. nota 4, pág. 2522 pues según el autor, “... cuando se requiera expedición de segunda copia, siempre debe solicitarse, como trámite previo, la ‘información’ registral prevista en el citado art. 27, pues es el medio idóneo para saber si hay o no obligaciones pendientes...”.

<sup>31</sup> Lo mismo sucede en la provincia de Córdoba. Ver VENTURA, Gabriel, *ibidem*, pág. 63.

<sup>32</sup> Artículo 12 LRI: “... Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán...”



la condición no se cumplirá o se cumplió, lo cual obviamente no será informado por el Registro; d) el pedido de informe al Registro Inmobiliario procedería siempre que se trate de pedido de segundas copias de escrituras públicas que contengan negocios que produzcan alguna mutación jurídico-real sobre inmuebles (precisamente), sin embargo, la solicitud podría versar sobre escrituras cuyo objeto no sea un inmueble, es decir, que sea un derecho intelectual por ejemplo, o una cosa mueble registrable o no (una cesión de derechos, una compraventa de un buque o una aeronave, un mutuo) y no habría razón jurídica alguna para exigir recaudos previos a la expedición de nuevas copias de escrituras que tienen por objeto inmuebles y no exigirlos para las demás cosas o bienes.

## **B) Reposición o renovación de títulos**

El Código Civil derogado abordaba la cuestión en el artículo 1011 que rezaba: *“Si el libro de protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovase la copia que existía, o que se ponga en el registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados, siempre que la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente”*. A su vez, el artículo 29 de la ley 17801 (aún vigente) dispone: *“El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en los casos a que se refiere el artículo 1011 del Código Civil”*. Finalmente, los aspectos procedimentales quedaron reglados en los Códigos Procesales locales<sup>33</sup>.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación no regula la renovación o reposición de títulos, lo cual es atinado pues se estima que la atribución para reglamentar el procedimiento de reconstitución de títulos – por ser materia de naturaleza eminentemente adjetiva – es de resorte local; por lo tanto, mantienen validez y vigencia las normas provinciales dictadas antes de la sanción del nuevo Código.

Resta preguntarse acerca del valor supletorio del asiento registral. Por inadvertencia del legislador, no se reformó el art. 29 de la ley 17801, de manera que éste sigue remitiendo al art. 1011 del Código derogado. En el nuevo texto, el art. 1011 se refiere a los contratos de larga duración. Se recomienda la modificación del artículo, pero claro está, sin relacionarlo con norma alguna del Código Civil y Comercial de la Nación sino con las normas locales.

---

<sup>33</sup> Arts. 593 CPCTuc, 782 CPCChaco, 817 CPCBsAs, 779 CPCCTes, 756 CPCLPamp, 806 CPCNeuquén, 796 CPCStgodelEstero, 217 CPCMza, 681 CPCStaFe. Otros Códigos Procesales, como el de la Nación, hacen mención a la “renovación o reposición de títulos” pero en rigor, regulan únicamente el trámite judicial para la expedición de segundos testimonios de las escrituras públicas (art. 778).

## CONCLUSIONES

Puede concluirse que el Código Civil y Comercial de la Nación introduce buenos avances normativos respecto al derogado Código en materia de expedición de segundas o ulteriores copias.

Sin embargo, la norma contiene falencias: 1) sólo admite probar la extinción de la obligación contenida en la escritura pública cuya copia se pide mediante instrumento público, cerrando la vía para que el notario califique la pertinencia de expedir una nueva copia cuando el cumplimiento de la obligación se acredite por instrumentos privados, o bien, cuando la misma se hallase evidentemente prescripta; 2) establece como excepción a la vía judicial previa a la expedición de la segunda o ulterior copia la “conformidad del acreedor”, siendo que la *ratio legis* que inspira la norma, es la protección del deudor, por lo que se recomienda su modificación, de *lege ferenda*, suprimiendo la conformidad del sujeto activo de la relación obligacional, reemplazándola por la voluntad del sujeto pasivo.

No obstante, se estima que el notario podrá expedir segundos o ulteriores testimonios de la escritura pública con la sola conformidad del deudor, mediante una interpretación extensiva de los artículos 1 y 2 CCCN. Tampoco deben perderse de vista los dispositivos de los arts. 9, 10, 729 y 731 CCCN. De modo que el acreedor de una obligación de dar o de hacer que solicita una ulterior copia y con ello coloca al deudor frente a la posibilidad de enfrentar más de un reclamo por cumplimiento, obra contrariando el deber de cuidado y previsión que debe orientar sus actos, además de violentar el principio cardinal de la buena fe objetiva. Para más, atenerse literalmente a la norma del artículo 308, puede significar convalidar el abuso del derecho por parte del acreedor, puesto que quien soporta el riesgo de la circulación indiscriminada de los testimonios notariales es el deudor (obviado por la norma que se critica). La interpretación armónica de estos artículos junto con la última parte del 731, debe llevar a concluir que el notario o el responsable del archivo notarial puede expedir segunda o ulterior copia de la escritura pública con el sólo pedido del deudor; pero debe abstenerse de ello si es únicamente el acreedor quien solicita el nuevo testimonio, por los peligros que ello puede acarrear para la seguridad jurídica del tráfico.

No parecen acertadas las normas locales que exigen, previo a la expedición de segundo o ulterior testimonio, la petición del informe de dominio al Registro de la Propiedad Inmueble, debiendo éstas ser derogadas.

Referente a la reposición o renovación de títulos, parece correcto omitir su regulación en el Código de fondo; son las jurisdicciones locales las que a través de sus normas procesales o de organización del notariado deben proceder a su reglamentación. Sin perjuicio de lo cual se impone una reforma al artículo 29 de la LRI, por no guardar correlación con el actual artículo 1011 del Código Civil y Comercial.